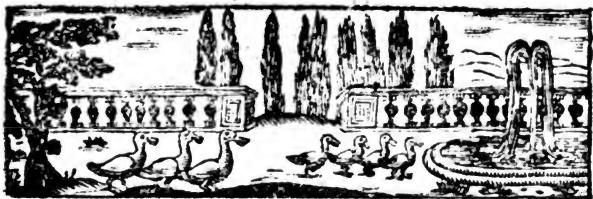
TRATTATO DELLE STIME DE' BENI STABILI PER ISTRUZIONE, E USO DEGLI...

Cosimo Trinci

ILLUSTRISSIMO SIGNORE.

IL primo oggetto, che aver debbasi da chi mette alla luce alcuno suo scritto si è certamente recare utile al genere umano, giovando in qualche maniera o a' costumi, o al comodo

do, e all'onesto interesse di lui. Nè per altra cagione credo io, Illustrissimo Signore, che sia passato in uso di porre sotto il patrocinio di alcun Personaggio ragguardevole, e fornito di autorità l'opere d' ingegno, se non perchè gli Autori di queste potessero, mercè l'autorevole assistenza del medesimo, ottenere l'intento di recare qualche universale vantaggio. Più specialmente però dee ciò accadere, qualora le Opere, che esser sogliono di profitto al Pubblico, sono raccomandate a chi presiede al governo di qualche Provincia, e che col suo valore può renderle stimabili a' suoi soggetti. Laonde, Illustrissimo Signore, a niun meglio, che a Voi io poteva offerire questa mia tenue fatica, impiegata per istruire, e per formare un giusto,

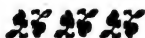
fa-

ſavio, e pratico Stimatore di Effetti Stabili; la quale mi conſigliarono di render pubblica colla ſtampa alcune Perſone, il giudizio delle quali è ſtato per Lei più che non le conveniva onorevole. Ella che con tanto zelo veglia in prò di tutto l' ampio Stato Seneſe, ſpero che gradirà di promuovere in coteſte Contrade le Regole, che io dò per ben conoſcere le diverſe qualità de' terreni, e per ben diſtinguere il giuſto loro intrinſeco prezzo; perchè da tali notizie reſultano molti beneficj a' Particolari, ed al Pubblico inſieme. Queſta in vero è una delle cagioni, che m' induſſe ad umiliare il mio lavoro: ma la principale fu di rendere un tributo di giuſto oſſequio, per quanto ſta in me, a V S. Illuſtriſſima, che oltremodo illuſtra la no-

ſtra Città, e colla chiarezza del ſangue ſuo, e con gl' impieghi decoroſi, ed importanti, che ha glorioſamente ſoſtenuto, e tuttavia ſoſtiene. Supplico dunque la ſua ſomma benignità a degnarſi di gradire queſta mia offerta, ed a riguardare in eſſa il buon animo dell' Autore, che come divoto del ſuo gran merito, richiede in qualche maniera la di Lei degnazione, e quell' ajuto ſolito a preſtarſi dalla ſua umanità a chi conſacra le proprie coſe al di Lei valevole patrocinio. E per fine col più umile, e col più riverente oſſequio la ſupplico a riputarmi qual mi proteſto di eſſere

Di VS. Illuſtriſſ.

Umiliſs. Obbligatiſs. Serv.
COSIMO TRINCI.

CORTESE LETTORE.

Io non pretendo, amatissimo Lettore, nè di darvi una perfetta idea di tutto ciò che converrebbe alla natura dell' importantissimo commercio, che riguarda la vendita, e la compra de' Beni Stabili; nè di distendere un Trattato completo sopra questo affare. Ho creduto solo, che non possano esser disutili diverse mie giuste considerazioni, che da una ben lunga, e quasi continua esperienza ho appreso, e riconosciuto sul fatto verissime; onde mi è riuscito poi nell' esercizio della mia professione non rade volte di suggerire agli Stimatori miei compagni non poche, al parer mio, necessarie notizie, senza le quali difficilmente avrebbero essi

dato

dato il giusto valore a' prefati effetti; avendo conosciuto ben chiaro che i medesimi non peccavano per malizia, nè per altra loro cattiva intenzione, ma solo per non conoscere quanto importi l'esame di molte cose, che son credute affatto superflue, e di nessuna conseguenza, con notabilissimo pregiudizio delle parti. Questo è l'unico, e vero fine che mi ha mosso a permettere che si pubblichi colle stampe il quì annesso mio piccolo Ragionamento, secondo un genio naturale, che (grazie a Dio) ho sempre avuto di giovare al Pubblico, per quanto la debole mia limitatissima cognizione mi permette; e pel medesimo fine mi determinai negli anni scorsi di stampare altro mio libro, che intitolai L' Agricoltore sperimentato. *E frattanto con un vivo desiderio, che restiate persuaso della sincerità delle mie ingenue proteste, vivete felice.*

U. A. M.

ACCADEMICO GEORGOFILO

A CHI LEGGE.

SIccome quel celebre Maestro d' Agricoltura Gio. Vettorio Soderini, giudicò appartenere ad un suo Volume della Coltivazione della terra (1) un certo *Compedio intorno alla maniera, e al modo di misurarla* (2); così io, coll' esempio d' un sì grand' uomo, ho creduto, che l' arte di ben coltivare essa terra, non sia molto distante da quella di saperla giustamente

(1) Veggasi il Volume segnato N.F. 1176. nella Biblioteca Strozziana.

(2) Pier Maria Calandri dedicò al Soderini un suo Trattato con questo titolo: *Compendium de Agrorum, corporumque dimensione*, che esso Soderini intrapose come appartenente al detto suo Volume d' Agricoltura.

mente estimare. Così fatto officio avendo con molta perfezione mandato a effetto l' eccellente pubblico Stimatore Sig. Cosimo Trinci col presente Trattato inviatomi *Della stima de' Beni Stabili* ; di quì è, che io ho pensato di poterlo considerare, come un parto assai proprio della penna di un attento Corrispondente dell' Accademia de' Georgofili, e secondo le buone intenzioni dell' Autore (alle mie in tutto uniformi, di giovare, cioè a dire al Pubblico) mi son preso l' assunto di darlo speditamente a mie spese, come fo, alla luce; che così conviene non privar mai il Pubblico di ciò, che può essere di giovamento ad esso, e non levar la lode meritata a chi (come il nostro Signor Cosimo Trinci) guadagnata se l' ha (1). Vivete felici.

****

(1) Queste ultime espressioni sono state ricavate quasi di peso dal Soderini nel Volume sopraccitato.

INDICE
DE' CAPITOLI
DI QUESTO TRATTATO.

******

CA-

TRATTATO
DELLE STIME DE' BENI STABILI.

Della quantità superficiale del suolo de' Beni, e quanto sia necessaria a sapersi dagli Stimatori.

CAPITOLO I.

SI CONSIDERI prima esattamente la quantità della superficie del suolo de' beni da stimarsi; essendo questa considerazione non solamente la regola più sicura, e meno soggetta agli errori; ma altresì la vera ed unica base fondamentale, da cui, più che d'altronde si deduce il giusto intrinseco valore di essi; e se qualche volta ciò riuscisse

 sen-

ſenza la detta regola, non potrà mai attribuirſi ad altro, che al puro caſo. Ond'è, che da queſto mio ſentimento prendo giuſto motivo di conſigliare, come fo, tutte quelle perſone, che ſono in grado di vendere, o di comprare beni ſtabili, a farli preventivamente miſurare, mentre non abbiano nelle loro caſe le notizie certe della loro quantità, per aſſicurarne gli Stimatori. Io parlo così, affinchè tanto i venditori, che i compratori abbiano in viſta, e ſommamente a cuore la giuſtizia, e la verità. Senza queſte neceſſarie notizie ho veduto più volte in pratica anche gli uomini più capaci reſtare ingannati, e fare delle ſtime molto erronee, maſſime nelle poſſeſſioni vaſte, montuoſe, e ſcoſceſe, dove ſono ordinariamente delle valli non coltivate, e con folte boſcaglie di legnami, ſelve, caſtagni, uliveti, querce ec. e ſimilmente nelle paludi, tanto ſcoperte, che coperte dall'acqua. In queſta ſorta di beni l'occhio per ſe ſteſſo non è capace di giudicare rettamente l'eſtenſione del paeſe, e prende con facilità degli sbagli conſiderabili; laddove nelle pia-

pianure di terra ſeminativa, diviſa ordinariamente in piccoli campi dalle foſſe che ricevono gli ſcoli dell' acque, voglio credere, che le miſure non ſieno tanto neceſſarie, perchè qualche coſa ſi può agevolmente dedurre anche dalla quantità del ſeme. Nondimeno quì pure ci vuol pratica, e cognizione, per non appoggiarſi del tutto alle relazioni de' lavoratori de' beni; che il più delle volte, per alcuni loro non meno ſognati, che malizioſi ſoſpetti, poco o nulla ſi dilettano della verità; e perciò tornerebbe bene quì ancora aver le notizie certe della quantità del ſuolo; per la ragione, che in queſti luoghi i beni vagliano molto, onde ogni piccolo sbaglio porta ſubito ſeco un pregiudizio conſiderabile.

Dell' oſſervazioni da farſi dagli Stimatori, per riconoſcere, e aſſicurarſi della qualità della terra, e altre neceſſarie circoſtanze.

CAPITOLO II.

Dopo di eſſer aſſicurati della quantità è da ſaperſi, che è coſa altret-

tanto necessaria esser certi della qualità del suolo de' beni da stimarsi: cosa che per vero dire non è così facile sapersi non solamente da tutti gli uomini, ma neppure da molti (siami lecito il dirlo) che francamente per bravi Stimatori si spacciano, nè si può descrivere in maniera da farla facilmente comprendere, o ridurre a dimostrazione, come la misura, ma bensì ad un'arte, che ha la sua vera dependenza, non meno da una savia, e lunga pratica, che da un certo natural conoscimento. Ma sia come si vuole, prendendo animo dirò il mio sentimento, se non con total fiducia persuadere altrui, almeno con brevità, e con chiarezza.

Si riconosca dunque in più, e diversi luoghi il terreno per mezzo di piccole fossette, osservando diligentemente la profondità della terra già lavorata, e messa in azione, e se questa profondità (che nelle terre di piano non vorrebbe essere meno di tre palmi, e due ne' luoghi montuosi) sia per tutto uguale; perchè trovandosi dove più, e dove meno, varia subito il prezzo de' beni, e non si lasci

lasci mai di osservare esattamente la qualità, e la grana della terra medesima, che è quanto dire, se abbia poco, o molto corpo, se viziosa, pesante, scabra, e difficile a lavorarsi; se pastosa, sana, leggiera, e di sua natura pronta, e attiva, ovvero pigra, afflitta, e inerte, con mescolanza di ghiaja, di rena, e di sabbiane, e in che quantità; se abbia in se molti sassi, etiam piccoli, e stritolati; se vi sieno comodi d'acque, non solamente per annaffiare il suolo nell' estate (che è cosa molto considerabile) ma di più se ivi ritrovinsi acque buone, e comode per uso de' Contadini, e de' Bestiami; perchè essendo queste mancanti, ovvero lontane, e incomode, cosa è questa da considerarsi.

Se il suolo de' beni non fosse tutto della medesima natura, come spesso succede, e variando esso tanto nella profondità, che nella sostanza, se ne pigli ricordo per dividerlo, e descrivere meglio che sia possibile in tante classi, quante sono le sue qualità, cioè, prima, seconda, terza, quarta ec. dicendo le differenze loro almeno; indi se ne faccia il ristretto per

vedere a quanto ascende qualità per qualità, per dedurne respettivamente i prezzi, e in tanto venire in cognizione di che sorta di piante, e di semente sieno capaci i beni, di cui si parla; e se le piante possano farvi corta, o lunga dimora; e che spese annue richiedino per coltivarle, e per mantenerle in buono stato. Nè si lasci d' osservare se vi sieno beni trasandati, e affatto incolti da potergli facilmente, e con poca spesa, e fatica coltivare, e crescere molto di prezzo; e in casi simili si tenga una strada di mezzo, considerandogli nè affatto incolti, nè coltivati, allorchè sieno di fondo, se non buonissimo, almeno ragionevole; ma essendo naturalmente miserabile, si considerino tali, e quali.

Neppure si lasci di ricercare, se i beni di cui si tratta sieno liberi, o gravati di Canoni annui non redimibili, come per esempio, contanti, grano, olio, vino, legna ec. e se detti canoni sieno esenti, e liberi, non solamente da' casi fortuiti, ma dalle disgrazie di gragnuole, e inondazioni, o soggetti alli sbassi; e secondo la natura de' canoni si Consideri l'

l'importare del loro giusto prezzo, giusta l'uso de' paesi, defalcandolo per una sola volta dal valore de' beni. E intanto si refletta, che i Canoni vi debbono essere ogn' Anno in perpetuo a' suoi respettivi tempi, oltre all' incomodo, e all' imbarazzo di dover pensare a pagarli, e tenerne il riscontro: cose che minorano subito il prezzo de' beni, sempre però a proporzione della maggiore, o minor quantità de' Canoni, purchè non si ristringano a cose tenue, e minime.

Delle considerazioni da farsi rispetto alla situazione, ed al posto in cui risiedono i beni.

CAPITOLO III.

SI riconosca dunque, e si consideri diligentemente la situazione in cui risiedono i beni da stimarsi, cioè, se sieno vicini, e comodi, ovvero scomodi, e lontani dalle Città, Castelli, Terre murate, e luoghi simili popolati, col facil trasporto delle grasce per esitarle con vantaggio, con minor fatica de' Contadini, e con poco strapazzo de' Bestiami: cose tutte che pensandole giu-

ſtamente portano ſeco il ſuo prezzo conſiderabile; ſe riſiedono in piana, o in diſcoſceſa poſitura, poichè la ſcoſceſa richiede maggior perdimento di tempo, ed incomodo per lavorare i terreni, e maggior diſpendio per ſoſtenere il ſuolo, e le piante, e per coltivarli, e per difenderli dall'acque ſuperficiali; ſe poſti a levante, mezzo giorno, ponente, ovvero a tramontana: refleſſioni di molta importanza.

Se vicini a' fiumi, torrenti, forre, o canali groſſi, che con le loro eſcreſcenze poſſano deteriorarli, ed obbligare i Padroni a groſſe ſpeſe, come accade facilmente; oppure ſe proſſimi a' fiumi, gore di edifizj, e altri influenti, che colle loro torbe, e depoſiti di buone materie, poſſano con poca ſpeſa alzare il ſuolo, megliorare le ſue condizioni, e talvolta fargli mutar natura, e creſcerlo molto di prezzo, come ho veduto frequentemente in più, e diverſi luoghi; refleſſioni appreſſo di me infinitamente conſiderabili. Se in piani naturalmente baſſi, ſottopoſti alle inondazioni, alla frigidità, e alle groſſe collette dell'impoſizio-

ni

ni de' fiumi, e delle ſtrade, all' aria poco ſalubre; e ſe il traſporto delle graſce al loro deſtino ſia facile, ovvero difficile, incomodo, e diſpendioſo.

Se in luoghi poco, o molto popolati, o in valli d' aria fredda più ſoggetti degli altri a' diacci, alle brinate, alle nebbie, ed altre intemperie, ec.

Se in vicinanze di borghi, o caſali abitate da perſone miſerabili, e per neceſſaria conſeguenza ſoggetti a ricevere continuamente, oltre alle inquietudini, gran danni, ſenza ſperanza di poterli evitare; coſe che ſcemano ſubito il prezzo de' beni.

Se ſieno tutti uniti inſieme in un corpo, ovvero diviſi in più parti lontane una dall' altra, e dalle caſe de' lavoratori; perchè anche le ſpezzature minuiſcono il prezzo, con quel di più, che in pratica cade ſotto l' occhio, e che dalla maggiore avvedutezza de' periti ſarà creduto opportuno, per dedurne più agevolmente il giuſto, e vero prezzo de' beni.

Del-

Delle considerazioni da farsi non solamente sopra le coltivazioni esistenti ne' beni da stimarsi, ma rispetto ancora a' casamenti, e altre circostanze non meno utili, che necessarie.

CAPITOLO IV.

PARLANDO delle considerazioni da farsi sopra le coltivazioni, e sopra a i casamenti, si osservi esattamente fra le altre cose se le coltivazioni abbiano tutte le dovute, e necessarie circostanze ad uso di buona agricoltura, massime ne' luoghi montuosi, che è quanto dire, se sieno tolte via felicemente non solo l'acque sotterranee, ma le superficiali; essendo queste non tanto le più importanti, quanto le più difficili a smaltirsi.

Se vi sieno ad ogni corto tratto (parlando de' luoghi montuosi, e che risiedono in positura scoscesa) i suoi muretti, o cigli ben fatti di terra erbosa per sostenere, e difendere il suolo dall'acque piovane, e dalle frane della terra; e se in mancanza de' muretti, o ciglioni, vi sieno in luoghi propri le dovute fossette scolazitie, atte a ricevere gli scoli, che que-

ste pure fanno ragionevolmente la sua difesa: e in caso, che le coltivazioni fossero mancanti de' suddetti ripari, e che per dependenza di questa mancanza, fossero esse soggette in breve tempo a perire: si consideri a che somma possano ascendere le spese per farli prontamente, con defalcarle, come si pratica, per una volta tanto dal prezzo de' beni, a titolo di pronti ripari. Il simile si faccia intorno a' fiumi, allorchè vi sieno imminenti pericoli di rotte, e d' altri necessarj provvedimenti.

Se le piante della prima gioventù, e quelle più adulte già disposte pel frutto promettano buone, e sicure speranze; ovvero in se medesime tanto languide, e miserabili siano da non farne se non poco o nulla di capitale; e da che possa procedere il difetto; siccome si considerino quelle in età florida, e l'altre tanto avanzate, che cominciano a decadere, e minorare le loro rendite; perchè anche ne' vegetabili non si da se non transitoria, e breve la permanenza; facendo il suo computo, o calcolo per vedere quelle che ascendono al maggiore

giore o minor numero; e ciò se non appunto, almeno presso a poco, quando però si trattasse di vastità grande di beni con uliveti, vigne, gelsi, selve di castagni ec. osservazioni da farsi con tutta esattezza.

Se il suolo de' beni sia in positura da poterlo seminare facilmente, di che qualità di semente sia capace, e se produca i necessarj strami per uso delle bestie; poichè le possessioni che hanno carestia di questi mancano subito di bestie, e di concimi, e cadono di prezzo.

Se vi sia senza interruzione per tutto in debita lontananza quella quantità, e qualità di piante, di cui è capace la distesa del suolo de' beni, con tutto il bisognevole di pali, canne, salci, e altro per uso delle viti, e delle piante; ovvero se sieno mancanti di queste cose o se ve ne sieno più del bisogno da farne ritratto; come accade sovente nelle pianure, massime nelle terre naturalmente fresche, e sane.

Se vi sieno selve, o boscaglie di legnami grossi, e sparsi per le possessioni, alla dovuta maturità capaci per uso delle

for-

fortezze, di baſtimenti, edifizj, fabbriche, mobili ec. coſe da conſiderarſi con ſomma eſattezza, etiam col parere dell' arte de' Legnajoli; perchè talvolta in alcuni luoghi trapaſſano il valore del ſuolo.

Se le caſe, che ſervono per abitazioni, e per uſo de' Contadini, e de' Beſtiami ſieno in buono, o in cattivo ſtato, e con tutti i comodi neceſſarj, e adattati alla quantità de' beni, ovvero mancanti, o ſe minaccino rovina; e in tal caſo, ſi conſideri diligentemente a che ſomma poſſano aſcendere le ſpeſe per riparare alle imminenti cadute; e ſi defalchino per una volta tanto dall' importare del prezzo de' beni, a titolo di pronti reſarcimenti; per la ragione, che le caſe, che ſervono ad uſo de' lavoratori, e de' beſtiami ſi reputano ſtrumenti neceſſarj per la condotta delle poſſeſſioni.

Se foſſero groſſe tenute di beni diviſe in molte poſſeſſioni, con edifizj di molini, frantoj da olio, fabbriche da rame, da carta, fornaci da calcina, o da materiali, ville coſpicue con giardini ornati d'acque, e ſimili per diporto, e de-

e delizia de' padroni; si consideri fra le altre cose, se il mantenimento delle gore per l'acque degli edifizj sia poco, o molto dispendioso, e se vi sia il comodo del sasso, della terra, e delle legne per la condotta delle fornaci; se imminenti rovine, con quel di più ec. facendone le stime capo per capo separatamente da' beni, col parere di qualche bravo Capo Maestro Muratore, e talvolta dell' Architetto.

Dopo che gli Stimatori avranno fatte esattamente capo per capo tutte le sovrammentovate considerazioni, ed osservazioni, si potrà da essi liberamente determinare il valore de' beni, ma sempre a ragione di un tanto la coltra, lo stajoro, il quartieri, lo stajo a seme, e simili, secondo l'uso de' paesi dove risiedono i beni, tanto rispetto al detto prezzo, che alle misure. Nè abbandonar debbono, nè perdere mai di vista la via di mezzo, che per quanto ho potuto osservare colla cortezza del mio debole intendimento, e con una continova, e lunga pratica, ho trovato sempre esser questa la più certa, e sicura.

ra.

ra. Nè mai gli Stimatori si appoggino a ragioni vane, stiracchiate, e frivole, che non abbiano la dovuta sussistenza; ed in caso, che restassero titubanti, e non andassero ben sodisfatti, non si dispensino dal far nuova visita a' beni, nè abbiano timore di essere biasimati perchè sono indispensabilmente tenuti a ciò, non meno in coscienza, che per onore; ed io per me non difficulto a confessare d' aver tenuta questa regola molte volte; perchè si tratta di togliere ad uno il proprio, e darlo ad un altro con manifesta ingiustizia.

Determinato, e stabilito concordemente dagli Stimatori il prezzo de' beni, si defalchi per una volta sola l'importare della gabella camerale dovuta al Principe, come parte del prezzo di essi beni; e si dica nella relazione, *a gabella del Compratore*; e successivamente si aggiungano le spese annue per i necessarj mantenimenti, che hanno tratto successivo; e tutto il rimanente depurato come sopra, sapremo il vero intrinseco valore ec. E quì resti ognun persuaso, che quando gli Stimatori son bene assicurati

della

della quantità, e della qualità de'beni, alieni come esser debbono dalla passione, dal genio, e dal contraggenio, con queste buone massime è quasi del tutto impossibile, che prendano sbagli.

Ma nondimeno penso di dir qualche cosa in appresso rispetto al modo, che praticano alcuni Stimatori di dedurre semplicemente, e senz'altre osservazioni il prezzo de' beni dall'annue rendite tratte dalle notizie de'Contadini; non intendendo con ciò di far torto agli Stimatori più savj, che sanno il dover loro, e son persuasi, che la maggior parte di queste stime riescono troppo falli laci, e soggette agli errori. Non è egli vero, che se le stime dedotte semplicemente dalle rendite fossero sicure, anche per modo di dire, una semplice donna capace un poco di scrivere, e di far di conto, senza incomodarsi neppure da casa, potrebbe fare da Stimatora? Nè occorrerebbe, che la prudenza, e saviezza delle Leggi, e de'Magistrati sottoponesse gli Stimatori all'esame: nè bisognerebbero altre necessarie cautele per assicurarsi della loro sufficienza, prima di approprio-

provargli. Vediamo dunque se fosse possibile di capacitare alcuni Stimatori non meno caparbi, che di corta intelligenza, che non sanno, nè vogliono dedurre il valore intrinseco de' beni, se non dalle rendite: mostrando quanto facilmente s' ingannino.

Delle considerazioni, e degli avvertimenti necessarj per quelli Stimatori, che deducono il valore del fondo de' beni dalle sole rendite.

CAPITOLO V.

QUANTUNQUE l'esperienza, maestra infallibile di tutte le cose, mi abbia più volte fatto a bastanza conoscere, che la maggior parte delle stime dedotte semplicemente dall'annue rendite sono erronee; tuttavolta per l' impegno già preso nel Capitolo antecedente, non posso dispensarmi dal non parlarne, per avvertire quelli, che le praticano, da che debbano guardarsi, per non traboccare a dirittura ne' loro soliti inveterati errori.

Proviamoci dunque se abbiamo mo-

do dì capacitarli, non con aforismi filosofici, ma con prove, non meno di fatto, che di raziocinio. E primieramente figuriamoci per esempio di stimare nelle collinette o ne' monti quelle possessioni, che sono mancanti di viti, ulivi, frutti ec. col suolo trasandato, e decaduto in maniera, che per la cattiva condotta di molti anni antecedenti le loro rendite non corrispondino mai nè alla quantità, nè alla qualità de' beni, e molto meno al valore del fondo; non per altra cagione, che per la poca avvedutezza de' Ministri, quando non sia indolenza, e cecità de' Padroni, e per somma trascuratezza, e forse povertà de' Lavoratori. In tal caso chi non vede che valutando a misura delle rendite i detti beni (che in riguardo alla loro quantità, e qualità, e ad altre buone circostanze varrebbero per esempio cinque o sei mila scudi) e secondo l' importare del prezzo delle medesime, ragguagliato con tutta l' esattezza, non ascenderebbe alla metà, o a poco più, come ho veduto spesso in pratica: quantunque una

tal

tal diminuzione di valore non dependa da difetto, e da colpa de' prefati effetti, ma bensì dalla cattiva condotta de' Padroni, o de' Lavoratori, come avvertimmo poc' anzi, che mancano nella buona cultura del terreno; perchè la terra non è ingrata verso di noi, anzi è il vero simbolo della gratitudine istessa. Ed io intanto non controverto, che le possessioni trasandate non debbano decadere di prezzo; ma nego altresì costantemente, che non debbano mai scemare quel tanto, che dicono alcuni Stimatori di corta vista; che per dare il prezzo al fondo delle medesime, non sanno, nè vogliono appoggiarsi ad altro sostegno, che a quello delle rendite.

Non si nega però, che non si trovino anche delle possessioni sì ben custodite, e tenute, che per lungo tempo il prezzo delle loro annue rendite trascenda di gran lunga il valore del fondo, massime nelle vicinanze di Firenze, nel nostro piano di Pistoja, in quello di Lucca, e in altri luoghi, dove alcuni Padroni non solamente

rispetto all' utile, ma per genio di vedere i propri effetti ben coltivati, e forniti di piante, non hanno difficoltà di spendere assai, non tanto nelle coltivazioni, quanto ne' concimi, paglie, strami ec. per aver luogo di tenervi maggior quantità di bestie, sotto la scorta di Lavoratori diligenti, pronti, e solleciti nella cultura, nel traffico de' Bestiami e in qualsivoglia altra faccenda: onde segue, che in queste possessioni non si sentono mai le ricolte oltremodo scarse. Ed è quì da reflettere, che l' esuberanza di queste rendite non dipende altrimenti dalla natura degli effetti, ma dal denaro impiegato, e dall' industria de' Principali, e de' Lavoratori. E di fatto passando i medesimi beni (come ho osservato più volte) nelle mani d'altre persone che trasandino la coltivazione, e si contentino di quel solo frutto, di cui sono per natura capaci, si vedono subito il secondo, o terzo anno decadere le rendite loro più della terza parte.

Da tutto ciò, che finora ho dimo-

mostrato, pare che ognuno possa agevolmente conoscere di che natura siano quelle stime appoggiate solamente sulle rendite. Ma quì sento alcuni Stimatori, che si mettono al coperto col dire, alle rendite de' beni trasandati gli diamo l'augumento, e a quelle delle possessioni tenute con diligenza facciamo lo sbasso. Io rispondo, che tanto per dare l'augumento, quanto per fare giustamente lo sbasso è necessario, oltre la cognizione, e la pratica, ricorrere alla quantità, alla qualità delle terre, e ad altre particolarità sopramentovate, per determinare saviamente a quanto si estenda tanto l'augumento, che lo sbasso, altrimenti s' incorre subito ne i soliti falli. Ma giacchè i predetti periti sì francamente affermano d' aver tanto sapere per determinare l' augumento, e lo sbasso, perchè non deducono a dirittura il valore de' beni dalla quantità, e dalla qualità, senza imbarazzarsi nelle rendite, per dover poi cercare l' uno e l' altro a lume di lanterna, e intanto soggettarsi manife-

 sta-

ſtamente agli sbagli? Ma ſe quello, che per bene ſtimare gli effetti ricercaſi non fanno, è per mancanza degli opportuni ſtudj teorici, che ſervono di fondamento alla pratica per ben conoſcere, e diſtinguere le diverſe ſpecie della terra, che ſono moltiſſime, che vale a dire, ſe abbiano poco, o molto corpo; ſe di lor natura ſiano graſſe, paſtoſe, pronte, attive, e facili alla produzione, e conſervazione delle piante, e de' frutti; ſe peſanti, rozze, ſcabroſe, afflitte, dure e difficili a lavorarſi; ſe in eccesſo leggieri, ſciolte, e miſerabili, con ſabbia e rena; ſe naturalmente ſane, vizioſe, o ſanate artificioſamente; ſe facili a migliorare ſollecitamente la lor condizione, e talvolta a mutar natura. Per conoſcere altresì la qualità delle piante, non ſolamente da frutto, ma eziandio di macchie per boſcaglie, legnami da fabbriche, legne, carbone, e ſimili ec. ovvero ſe il terreno, che ſi ſtima ſia per uſo di prati da fieni, paſture per beſtiame groſſo, o minuto: reſti ognun perſuaſo, che ſenza

que-

queſte, e molte altre neceſſarie cognizioni, che per brevità ſi tralaſciano, perchè in pratica cadono ſubito ſotto l'occhio, è quaſi affatto impoſſibile di potere ſtabilire il giuſto, ed intrinſeco valore de' beni, e pure (ſiami permeſſo il dirlo) ſi trovano molti di teorica in tutto privi, e di pochiſſima cognizione anche delle coſe più importanti, e neceſſarie, che affidati debolmente ad una ſemplice, oſcura, e rozza ricetta più per ricordo, che per altro, francamente per bravi Stimatori ſi ſpacciano.

Per provare adunque co' fatti più riſtretti, che le ſole rendite, ancorchè confermate per molti anni continui, non ſervono, nè poſſono ſervire di regola, e di baſe ſufficiente per poſarvi ſopra le ſtime del fondo de' terreni, ſebbene talvolta allogati in affitto, apparentemente giuſto, ed a perſone che abbiano ſempre con puntualità pagato; avverto che ſi trovano frequentemente delle partite di beni ſpezzati, e incorporati ne' poderi vicini alle caſe d' altri Padroni, i quali

con suo non ordinario pregiudizio permettono, che i Lavoratori de' proprj effetti piglino anche le predette spezzature di beni in affitto più dispendioso del dovere; e ciò non tanto pel comodo della vicinanza, quanto forse per un sognato timore di dover soffrir molti danni, e pregiudizj da quei Contadini, che tenessero i detti beni; laonde ognun vede, che neppure in questo caso le rendite saranno sicure per esattamente sapere il valore intrinseco di essi beni, e molto meno l' entrate di alcuni poderi che i Padroni affittano a troppo caro prezzo, a persone miserabili, e di poco credito, che il più delle volte gli tolgono per non trovarsi affatto senza terra, e forse con animo risoluto di non pagare, se non poco, o nulla. E ciò si prova dall' osservare, che i beni in tal guisa affittati, il secondo, o il terzo anno mettono in necessità tanto l' una, che l' altra parte a disperatamente rescindere il contratto, e intanto il povero Conduttore si tro-
va

va sempre più povero, e carico di debiti. Or se mai il caso porti, che i presati beni debbano stimarsi non tanto per ragione di vendita, quanto per assegnargli in dote, ovvero sottoporgli a qualche patrimonio Ecclesiastico, o altro traffico: subito i Padroni mettono in vista degli Stimatori le scritture delle alluogagioni per mostrare, che quei beni furono affittati al medesimo prezzo; ma il vero si è, che non l' hanno mai esatto compiutamente, oltre ad essere stati quasi sempre inquieti, tanto i Padroni, che gli Affittuarj; per tacere, che talvolta i beni sono andati di male in peggio: vero, ed unico frutto de' non reciprochi, e convenevoli Contratti.

Ma quando anche, siccome di sopra si è supposto, le rendite siano state costanti, e riscosse continuamente per molti anni; talchè a prima vista diano apparenza di cosa quasi più che sicura; la verità si è, che ben considerate nel suo vero essere, neppure queste possono servire di regola per dare il giusto prezzo al fondo de' beni; e che questo

sia

sia vero osserviamolo in pratica. Io so di aver molte volte riconosciuto, non solo nel territorio Fiorentino, ma nel piano di Pistoja, di Lucca, ed in altri luoghi, per esempio, quattro, o cinque coltre di terra di buonissimo fondo, e talvolta molte partite alla spezzata tutte ben corredate di gelsi, in età florida, col fitto non meno, che a ragione di dieci, undici, e dodici staja di grano per coltra; colla metà del vino, e forse qualche altra piccola cosa, a titolo di vantaggi, e colla riserva di tutta la foglia de' gelsi pel Padrone, ascendente spesso a tre migliaja in circa di libbre per coltra, talmentechè valutate tutte le suddette rendite secondo i prezzi, che si praticano comunemente nelle compre, e respettive vendite de' beni, ascendono subito ad una somma, che datoli repartitamente il fondo a ragione di tre, o al più tre e mezzo per cento, portano il valore de' beni quasi a seicento scudi la coltra; quando di sua natura non ne varranno, se non trecento quaranta, o al più trecento cinquan-

quanta; e ciò quando si tratti di un corpo grosso, situato in un buon posto, con ottimo casamento, e con tutti i comodi necessarj per la condotta delle terre veramente scelte di prima sorta. Quello che si è detto de' gelsi, i quali spesso accrescono considerabilmente le rendite de' beni da stimarsi, si può adatrare non solamente a' frutti, come per esempio, fichi, peri, ciliegi, e simili, ma eziandio a i cocomeri, poponi, canneti, utili di bestiami, colombaje, ed in generale a tutte le altre riprese, dependenti più dall' industria, che dalla natura de' beni. Da questa esuberanza di prezzo ognun vede quanto facilmente s' ingannino quei buoni Stimatori, che per dare il valore al fondo de' beni, non sanno servirsi d' altre regole, che delle loro entrate: nè vale a dire, che questi beni abbiano mantenute continuamente per una ventina d' anni e più le dette rendite di un tanto per coltra; poichè io concedo tutto questo, ma sono altresì persuaso, che in queste rendite possa

avervi comodamente il ſuo luogo il prezzo dell'induſtria, e delle ſpeſe. E vaglia il vero ſe mancano i gelſi, che nelle terre viziofe, leggieri, e di poco corpo con facilità periſcono, e con altrettanta difficoltà ivi ritornano; e quando anche vi tornaſſero, molta ſpeſa, e quanto tempo vi abbiſognerebbe prima di coglierne il frutto; ſe manca una vigna, quanto danaro ci vuole a rifarla; ſe mancano i pedali de' frutti; ſe manca il contante, ovvero il genio di ſpenderlo, non ſolo negli ſtrami per tenere ne' beni maggior quantità di beſtie, ma ne ſughi per uſo de' cocomeri, e delle altre coſe d'induſtria; ſe manca una buona Famiglia di Lavoratori, e che non rieſca di ritrovarla ſimile, come pur troppo accade; non è egli vero, che ceſſando queſte coſe, periſcono ſubito le rendite dell'induſtria, e le avventizie? Reſta inoltre da conſiderarſi ſe i Lavoratori de' beni (ſia detto con loro pace) abbiano reſo ogn' anno fedelmente a' Padroni la metà di tutte le rendite, che per giuſtizia

loro

loro appartengono, tanto di robe da macina, quanto di foglia di moro, frutta, uve, vini, legumi, lupini, cocomeri, lini, canape, castagne, ghiande, ulive, formaggi, lane ec. talmentechè ancora per difetto di fedeltà le stime appoggiate solamente alle rendite possono essere erronee. Nè ho mai veduto, dirò così, che questi Stimatori di rendite valutino nulla quelle degli orti particolari, che servono unicamente per uso delle Famiglie de' Lavoratori de' beni; nè so capire la ragione, per cui si passano sì francamente sotto silenzio, quando le terre degli orti che hanno i Contadini, sono sempre le migliori, nè in così poca quantità da non farne conto, particolarmente ne' poderi grossi di piano coltivati da numerose Famiglie; di manierachè non poco per questo motivo possono essere difettose le stime dedotte dalle sole rendite. Dunque si conclude co' fatti, che per dare il vero prezzo al fondo de' beni, li Stimatori debbono tenere per regola indubitata di dedurlo dalla quantità, e dalla

qua-

qualità del suolo, nè mai appoggiarsi a cose di poco momento, e transitorie, come sono le rendite incostanti, e soggette per più capi, come il tempo, alla variazione; riflettendo, che il prezzo che si dà una volta a' beni è in se medesimo di più lunga durata. Da tutte queste regole potrebbero forse eccettuarsi in qualche parte le stime delle terre ortive, mentre non richiedano tante considerazioni, come quelle delle altre terre, di cui abbiamo fin quì parlato; le quali confermano più facilmente le loro rendite annuali, di quel che possano mai fare le terre campestri, ed altre di ulivi, gelsi, castagni, frutti ec.; nè sono loro tanto pregiudiciali, e dannose le disgrazie delle gragnuole, delle brinate, e d' altri casi, come alle terre da semente, perchè tosto, che il diligente Ortolano osserva guastati gli orti, gli lavora di nuovo, riempiendogli subito di nuove e diverse qualità d' erbaggi, proprj, e adattati alle correnti stagioni, che suppliscono se non in tutto, almeno

in

in gran parte a i danni cagionati dalle disgrazie predette. Laddove se in certi tempi, come per esempio, ne' mesi di Maggio, Giugno, Luglio ec. vengono gragnuole, o altri guai sopra le terre seminate, portano via senza rimedio quasi tutte le ricolte di quel anno; e le viti, e l' altre piante ne sentano un grave pregiudizio, anche per due anni susseguenti. Da tutto ciò voglio confermar viepiù, che le stime dedotte dalle rendite delle terre ortive, potrebbero forse non esser tanto soggette a' grandi errori, come quelle delle terre seminative: anche per la ragione che si tratta sempre di poca estensione di paese, situato in piana positura, e non sottoposto alle inondazioni, e diviso con buon ordine in piccoli quadrati; talmentechè in poche occhiate si vien subito in cognizione della quantità di esse terre se non appunto, almeno presso a poco. Ma non è per questo che io non mi confermi, come fo costantemente nel sentimento, che anche in casi simili possono essere sempre più

sicure

ficure le ftime appoggiate alla quantità, ed alla qualità del fuolo, di quelle dedotte femplicemente dalle rendite.

Confiderazioni utili, e neceffarie per molti Stimatori, che per dare il prezzo a' beni, non fanno, nè vogliono fervirfi d' altra regola, che delle rendite, e per quegli ancora, che faviamente praticano di rifcontrare il prezzo de' medefimi beni, già valutati a ragione di un tanto la coltra, con quello, che ne rifulta dalle rendite, per maggiormente afficurarfi.

CAPITOLO VI.

VEDENDO ormai, che la maggior parte degli Stimatori non fanno, nè vogliono determinarfi di dare il prezzo a' beni, fenza appoggiarfi totalmente alle rendite, credendole addirittura, come regola quafi più che certa, per non dire infallibile, non folo dubito, ma tengo quafi per certo, che ciò facciano per affaticare meno, che

che ſia poſſibile l' intelletto , qualor non ſia mancanza di buona teorica, e di buona pratica. Ma dovrebbero eſſi almeno conſiderare, che ſono neceſſarie, e non ſuperflue, come penſano, molte altre ſavie circoſtanze, che ſi ſoſtengono ſtabilmente in ſe ſteſſe, nè patiſcono veruna eccezione, e ſono il più ſtabile fondamento, da cui più che d' altronde ſi può dedurre il valore intrinſeco de' beni. E già che ho veduto, e vedo continuamente in effetto, che tali Stimatori vogliono andare avanti per mezzo delle loro ſolite regole, fiſſando per unico loro ſcopo le rendite, quantunque erronee: m' ingegnerò per quanto ſia poſſibile d'illuminargli, col metter loro in viſta alcune particolari conſiderazioni; affinchè fuggano più agevolmente, ſe non tutti, almeno molti di quelli errori, in cui ſogliono più ſovente cadere; maſſime quando ſi ſtimano groſſe, e vaſte tenute di beni, diviſe in molte poſſeſſioni, e compoſte di più, e diverſe qualità di terre ſituate in varie poſiture.

Allorchè dunque si darà l' occasione di stimare quei beni stabili, che son tenuti ragionevolmente bene, che è quanto dire, nè trasandati, nè soverchiamente coltivati con industria, e con spese continue; talmentechè le annue rendite possano servire di un certo sicuro lume per determinare il giusto valore intrinseco de' medesimi beni, sono da farsi le appresso considerazioni. Deve il buono Stimatore assicurarsi, che le dette rendite non possano avere altra dependenza che dalla quantità, e qualità del suolo, e delle sue piante, non mai alterate dall' industria, e dall' eccedenti annue spese, e respettive compre di concimi, paglie, e strami fatte da' Proprietarj, e de' Lavoratori; le quali cose tutte moltiplicano annualmente le rendite; poichè non può negarsi, che la continuazione delle predette spese a lungo andare non faccia quasi mutar natura alle condizioni del suolo, e delle piante; onde in tal caso cresce il prezzo, ed il valore intrinseco de' beni; ma non è giammai quello proporzionato alle

ren-

rendite. Dall'altro canto, essendo le possessioni trasandate, o sia per negligenza, o per mancanza di capacità, e forse talvolta per non potere, o non volere spendere eziandio per i dovuti necessarj mantenimenti delle case, del suolo, e delle piante, e per difendere i beni dall'escrescenze de' fiumi, e de' torrenti; accade che tutto ciò costringendo il nuovo Possessore a molte spese annuali, e scemando considerabilmente le rendite, diventa molto minore la valuta de' beni da stimarsi, ma non mai in proporzione della scarsezza delle rendite, mentre coll'attenzione del Padrone possono queste andar crescendo col tempo, e corrispondere al vero prezzo del fondo. Tal riflessione dimostra quello, che più volte si è detto, che le sole rendite anche durevoli non bastano neppure per prendere un riscontro sopra i veri prezzi già saviamente fissati, a ragione di un tanto la coltra, stajoro, quartieri ec. Ma per dedurre nel miglior modo il valore intrinseco dall' annue rendite, e soggettarlo meno che sia possibile

 agli

agli errori, io tengo per fermo, che sieno necessarie l'appresso riflessioni da farsi attentamente capo per capo. E in primo luogo mi si presentano incontro le raccolte di grano vecciato, segalato, biade grosse, e minute, fieni, e qualsivoglia altra rendita che proviene immediatamente dal suolo, che sono le più durabili, le più sicure, meno dispendiose, e meno soggette a certe grosse variazioni: perchè finalmente questa sorta di rendite vengono ogn' anno con una costanza, e uniformità quasi perpetua; poichè la terra, madre benigna, e delizia dell' uman genere, non è mai ingrata, e soggetta a perire come le piante. Laddove le rendite che si cavano dagli ulivi, viti, gelsi, agrumi, castagni, querce, frutti, e simili altre diverse piante, spesse volte falliscono quasi affatto, e quel che è peggio in breve tratto di tempo muojono le piante stesse.

Fissata pertanto la quantità più probabile del terreno, sempre col dovuto ragguaglio degli anni fertili con gli sterili, si valutino respettivamente a

ragio-

ragione di quei prezzi, che corrono più comunemente, e veduto a che somma ascendono, defalcate da tutte le spese necessarie per la condotta de' beni, si dia loro il fondo a ragione di due e mezzo, due e tre quarti, e fino a tre per cento, e talvolta più e meno. Ed in ciò si dee avere considerazione alla quantità, e qualità de' beni, ed alla situazione, in cui risiedono, con uniformarsi sempre alla pratica, e all' uso de' paesi; nè mai, come più sicura, si perda di vista la via di mezzo; ed il simile deve dirsi rispetto alle rendite delle terre ortive. In secondo luogo vengono da esaminarsi l' annue rendite de' vini, e queste in riguardo alle diverse qualità di essi (che sono molte) e a' loro respettivi prezzi, si potrebbero dividere in molte Classi. Ma per non diffondermi inutilmente, e forse confondere gli Stimatori, voglio ristringermi a tre, considerando le qualità delle viti, che producono i vini, stabilità di quelli, la sua durata, e non già il prezzo de' vini medesimi, che dipende dalla loro

bontà, nella quale ha molta parte l' industria, e la perizia di coloro, che gli fanno.

Cominciando dunque da quei vini più ordinarj, che vengono dalle prode, e da'filari delle viti, che sono nelle pianure, o sopra de'pioppi, pergole ec. in terre ben situate, sane, e di buonissimo fondo: dirò che questa sorta di viti è ordinariamente di lunghissima durata, e di poca spesa, tanto per piantarsi di nuovo, quanto per mantenersi annualmente. Ma nondimeno dobbiamo osservare esattamente se le viti sono molto vecchie, scadute, e prossime al proprio termine, ovvero piantate di pochi anni, e talmente giovani, da non esser capaci del pieno lor frutto.

Fatte pertanto queste necessarie considerazioni, e fissata la quantità del vino, che probabilmente possono rendere le dette viti anno per anno per la parte Domenicale; e valutato quello a ragione di un tanto la soma, secondo i prezzi, che corrono in quei luoghi, dove è stato prodotto,

e dal-

e dalla ſomma, che ne riſulta ſempre eſente, e libera da tutte le ſpeſe, ſi ragguagli il fondo a ragione di tre e mezzo per cento: il che a mio parere è da tenerſi per molto ragionevole, e da reggerſi ſtabilmente.

Quanto alla ſeconda qualità de'vini provenienti dalle viti piantate a filari nelle collinette, ed in altri paeſi montuoſi, biſogna badare ſe ivi ſono le terre vizioſe, leggieri, di poca ſoſtanza, e in poſitura ſcoſceſa, dove le viti ſono non ſolo poco durabili, ma più diſpendioſe per piantarle di nuovo, e per mantenerle. Fiſſata la quantità del vino, che le viti poſſono rendere annualmente per la parte Domenicale, e valutato queſto a ragione di un tanto la ſoma, ſecondo i prezzi che corrono ne' tempi delle ricolte, dalla ſomma, che ne riſulta, purgata da tutte le ſpeſe, ſi valutino i beni a quattro per cento; e queſto per la minor durata delle viti, e della maggiore ſpeſa fatta nel porle, e nel conſervarle, come poc' anzi dicemmo.

Riſpetto alla terza qualità de' vini,

che ſono i migliori, e più ſtimabili di tutti gli altri, i quali ci danno le viti piantate ſpeſſo ad uſo di vigne, è da rifletterſi, che per queſte ſogliono ordinariamente ſceglierſi collinette amene, e compoſte di terre leggieri, triſte, e miſerabili, come affatto incapaci, non ſolamente di robe da macina, ma di gelſi, ulivi, frutti, e altre piante. Ora è coſa certa, che queſta ſorta di coltivazioni ſono di molto coſto, sì per fare i divelti, o come altri dicono, ſcaſſi per piantarle di nuovo; e sì ancora per loro annuo mantenimento, avvertendo, che con tutta la più eſatta diligenza le viti vengono ſempre piccole, languide, miſerabili, e fanno pochiſſime uve, ma quel che è peggio in breve tempo periſcono. Da queſte conſiderazioni da me ſempre fatte in pratica, prendo giuſto motivo di conſigliare ognuno, come fo, che fiſſata la quantità del vino, di cui le viti poſſono per la parte Domenicale eſſer capaci, ed a ricolta datogli il giuſto valore col defalco di tutte le ſpeſe per la detta parte Domenica-

nicale, si fissi il fondo a ragione di cinque per cento, e forse più, avuto riguardo non solamente all'età, ed allo stato delle viti, ma alla situazione, e alla positura del suolo; con avvertire che in queste cose non si può fare a guisa de' Medici una determinata ricetta.

Vengono in terzo luogo le rendite dell'olio, ed in queste si consideri esattamente la quantità, qualità, e lo stato degli ulivi, che vale a dire; se giovani, e piantati di pochi anni; se poco, o molto distanti uno dall'altro, se vegnenti, e robusti da far credere, che le loro rendite vadano in augumento; ovvero siano tanto avanzati coll'età, che comincino a decadere: perciocchè in queste piante, siccome in tutte l'altre non si da una continua, e costante permanenza, ma sono esse soggette per molte cause a perire per diversi accidenti, e massime per i rigori del freddo. E che ciò sia vero ce l'insegnano l'Istorie, narrandoci esser accadute seccagioni d'ulivi quasi

uni-

universali, delle quali la prima accadde l'anno 1216. riferita dal M. R. P. Ridolfo di S. Girolamo Ferrarese, Visitatore Generale de' Cherici Regolari delle Scuole Pie, nel suo Ragguaglio della vita, martirio, e miracoli di S. Pantaleo Medico. La seconda l' anno 1510. notata da Gio. Cambi Fiorentino nell' Istoria delle cose più memorabili seguite in Firenze dall' anno 1480. fino al 1535. La terza l' anno 1600. scritta da Marco Bussato di Ravenna nel suo Giardino di Agricoltura al Capitolo 107. E finalmente la quarta l' anno 1709. di cui feci diffuso il racconto nel mio Agricoltore sperimentato al Cap. X. del trattato degli Ulivi.

Ciò stabilito, e ben considerato, riguardate l' annue rendite dell' olio nel fissare la quantità, che gli ulivi possono somministrarne ogn' anno per la parte Domenicale, si dovranno ragguagliare gli anni fertili con li sterili, imperciocchè queste care piante spesse volte due o tre anni, e forse più

più fanno poco frutto; ed è cosa certa, che considerata la quantità e qualità del suolo, il numero delle piante, le spese non ordinarie, tanto per porle di nuovo, che per mantenerle, chiaro vedremo in pratica, che alla fine gli ulivi considerati in generale, non rendono mai tanto, quanto vien creduto, e stabilito da molti Stimatori. Determinata in tal guisa la quantità annuale dell'olio nel valutarlo al solito ad un tanto la soma, secondo i prezzi più comuni; dovremo aver considerazione alla sua qualità; mentre vi sono certe sorte d' olj così verdi, brutti di colore, e di sapore tanto ingrato, rancido, e cattivo, che appena si può soffrire nella vista, non che gustandone il sapore; ed altri così chiari, lucidi, e sopraffini, di un gusto tanto grazioso, e delicato, che se non temessi di non esser tenuto per veridico, starei per dire, che per la loro particolar bontà, e rara delicatezza non hanno un certo, e preciso prezzo. Questi divarj dependono però non tanto

dal

dal clima, dal ſuolo, e dalla qualità dell' ulive, che dalla maniera di fare gli olj, di cuſtodirgli, e di conſervargli, come ho detto nel prefato mio Agricoltore al Cap. XI. e XII. nel trattar degli ulivi. E quì mi ſia lecito (ſenza far torto all'altre Nazioni) di affermare, che fra le molte loro belle, ingegnoſe, e lodevoli prerogative, i Sig. Luccheſi nel fare gli olj, e nella buona maniera di conſervarli non hanno paragone. Nel valutare adunque queſta ſorta di rendite, ſi facciano con avvedutezza le diſtinzioni de' prezzi, appunto come ſi fanno de' vini; e ſi perſuada ciaſcuno, che da un luogo all' altro vi è una differenza ben grande, riſpetto al colore, che alla bontà, e delicatezza del ſapore degli olj, che in eſſi ſi raccolgono; e fiſſata la ſomma de' prezzi loro, netta, e purgata da tutte le ſpeſe annue impiegate per la buona condotta del ſuolo, e degli ulivi, ſi dia il fondo a' beni in ragione di tre, e mezzo per cento. Quello che riſulta

ta

ta da questa valuta da me assegnata fin quì, sarà il più vero, e sicuro prezzo, e intrinseco valore de' beni, che possa mai dedursi dalle rendite. Nè ciò solamente quanto all' olio, ma alle rendite delle terre di prati, selve di castagni, boschi per uso di legna da fuoco, carbone, palaje, e simili ec. purchè sieno in luoghi domestici, da permettere facile l'esito, ed il trasporto loro ec. mentre essendo altrimenti sarebbe necessario stimare il fondo a ragione di quattro per cento, e forse più.

Nè voglio passare sotto silenzio le rendite annuali delle ville, giardini, edifizj, case ordinarie di Città, e di campagna, colombaje, frutti, foglia di moro, vantaggi soliti pagarsi da' Lavoratori, e altre riprese provenienti dall' industria e simili ec. Questa sorta di rendite, considerate generalmente nel suo vero essere, sono per natura non solamente soggette a fallire, ma portano seco quasi ogn' anno molte spese accidentali, e impensate, come

me sono per esempio quelle degli edifizj, e delle fabbriche; dimanierachè per sapere il valore intrinseco del fondo di questa sorta di effetti, sono di sentimento, che debbano ragguagliarsi le loro rendite a cinque, e talvolta cinque e mezzo per cento: eccettuate però sempre quelle fabbriche, che hanno qualche singolare prerogativa, e altre, necessarie non tanto per diporto, e delizia de' Padroni, quanto per la condotta ed uso delle proprie tenute de' beni, o come altri dicano Fattorie.

Parlando per la parte Domenicale degli utili de' bestiami, levato, che sia prima il cinque per cento sopra l' importare del capitale, si dia al di più dell' utile il fondo a ragione di sei per cento: perocchè il bestiame è molto soggetto a perire, non solamente per mali epidemici, ma per più e diverse altre disgrazie. Inoltre l' utile loro per se stesso è troppo incerto, e porta seco non ordinarie fatiche, e perdite di tempo; il che

è

è molto considerabile; mentre quando i Fattori, e i Lavoratori de' beni stanno per necessità occupati nella custodia, e nel traffico de' bestiami, impiegando molte giornate in comprarli, custodirli, condurli, e ricondurli a' Mercati, alle Fiere pubbliche per farne l' esito: non lavorano nelle possessioni, nè possono attendere agli altri interessi, che riguardano la cultura, e il benefizio del suolo, e delle piante; talmentechè queste rendite hanno la loro vera dependenza più dall' industria, e dalle fatiche particolari de' Contadini, che dal fondo, e dalla natura de' beni.

Da tutte le cose fin quì dette, ognuno può agevolmente conoscere quanto sia necessario di non fare alla rinfusa tutta una stima dell' importare di più, e diversi capi di rendite cavate annualmente da una tenuta di beni, per dare alle medesime il suo fondo ad un solo prezzo, senza le necessarie divisioni della qualità di esse rendite, per concedere distintamen-

re a ciaſchedun capo il ſuo fondo a più, e meno per cento, come ſopra ſi è diviſato. Quindi ſommando tutto il valore intrinſeco de' beni, ſi faccia il riſcontro col prezzo, che ſi ſarà già ſtabilito nell'eſame della quantità, e qualità del ſuolo, e delle piante; e da tal riſcontro nè riſulterà, a mio giudizio, ſempre la ſtima più ſicura, e meno ſoggetta agli errori, allorchè ſia fatta ſaviamente, e da Soggetti capaci, e alieni dalle paſſioni.

Se dopo queſto riſcontro coll' importanza del prezzo prodotto dalle rendite annuali con quello già che riſulta dalla quantità, e qualità del terreno, ſi trovi poca differenza dall' uno all' altro, non reſta più da dubitare, che le ſtime non ſien fatte con tutta eſattezza; ma ſe pel contrario vi ſia qualche gran variazione, in queſto caſo, ſono di fermo ſentimento, che le più giuſte, e ſicure ſtime ſieno, e debbano eſſere tenute ſempre quelle che ſi traggono dalla quantità, e qualità del ſuolo, e delle piante, per le ragioni addotte ſovente.

Di alcune particolari considerazioni da farsi, qualora si stimano i beni ne' tempi, che le loro annuali rendite sono prossime alla maturità.

CAPITOLO VII.

ACCADE alcuna volta il tempo, nel quale si fanno le stime de' beni, muta il prezzo de' medesimi: poichè quando la raccolta de' loro frutti è molto vicina, deve il buono Stimatore fare le sue riflessioni, e dar loro un valsente più favorevole al venditore. Per esempio dovendosi vendere una possessione circa gli ultimi giorni del mese di Maggio, ovvero al principio di Giugno, che sono i tempi vicini alle rendite della foglia di moro, lini, fieni, grani, vecciati, segalati, e altre robe, che si recidono, e si raccolgono, cioè del mese di Giugno, e al principio di Luglio: in questo caso sono di parere, che gli Stimatori debbano riservare a favore del venditore la metà per lo

meno

meno di tutte le suddette rendite, quando non vogliano considerarle nel prezzo de' beni. Secondo la stessa regola se si doverà far la vendita degli effetti nel mese di Settembre, si potrà riservare pure pel venditore qualche porzione delle biade minute, e del vino di quell' anno. Quando poi le rendite de' beni cadono del mese di Ottobre, si riserverà come sopra qualche porzione della farina di castagne; e se tal vendita deva cadere nel mese di Novembre, o al principio di Dicembre sarà bene riservare parimente pel venditore la metà, o qualche parte almeno della ricolta dell' olio; e così generalmente parlando di tutte le altre rendite che maturano vicine al tempo, in cui necessariamente debbono farsi le vendite de' beni. Perchè non valutandosi nella stima dette ricolte, sarebbe di peggior condizione il venditore del compratore, mentre aspettasse quegli ad esitarle dopo le dette ricolte, averebbe potuto far fruttare il danaro,

che

che ritirar poteva dalla vendita delle medesime: il qual vantaggio lo gode il compratore, che appena sborsato il prezzo de' beni comprati, può vendere le ricolte e mettere a frutto il prezzo di esse; onde pare che il frutto respettivo deva considerarsi nella stima de' beni. Il medesimo riguardo si abbia nella stima delle palaje, o come altri dicono de' polloneti, soliti a tagliarsi ogni cinque, o sei anni, e similmente delle boscaglie, che si affettano ogni dieci, o dodici anni, non tanto per uso di legna da fuoco, e carbone, che per qualsivoglia altro traffico: e dovendo questa sorta di beni passare in vendita uno o due anni prossimi al tempo del taglio de' legnami, sono tenuti gli Stimatori a riservare pel venditore quasi la metà de' medesimi legnami, ovvero considerare il loro valore nel prezzo de' beni: nè mai passare dette rendite affatto sotto silenzio senza riservare qualche parte pel venditore, sempre a proporzione della lontananza, e vicinan-

cinanza del tempo, e della quantità delle rendite. Tutto ciò trovo aver io molte volte praticato nelle ſtime fatte in ſimili contingenze, e d'aver dato ſodisfazione tanto a chi vende, che a chi compra.

IL FINE.